

ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΑΘΗΝΑ 24 ΙΟΥΝΙΟΥ 1991	ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΦΥΛΛΟΥ 96

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 1953

Τροποποίηση του ν. 1703/1987 «Ρύθμιση μισθώσεων κατοικιών»

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρο 1

Παρατείνεται η ισχύς του ν. 1703/1987 (ΦΕΚ 78 Α'), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 1810/1988 (ΦΕΚ 223 Α'), το ν. 1875/1990 (ΦΕΚ 21 Α') και το ν. 1898/1990 (ΦΕΚ 125 Α'), μέχρι 30.6.1993, με την επιφύλαξη των διατάξεων των επόμενων άρθρων.

Άρθρο 2

Παράταση μισθώσεων και αύξηση μισθωμάτων

1. Οι μισθώσεις ακινήτων που χρησιμοποιούνται κατά τη μισθωτική σύμβαση για κύρια κατοικία, οι οποίες κατά την έναρξη της ισχύος του παρόντος νόμου έχουν λήξει ή είναι αορίστου χρόνου, καθώς και οι μισθώσεις ορισμένου χρόνου, που λήγουν μετά την ημερομηνία αυτή, παρατείνονται μέχρι 30.6.1993.

2. α) Στις μισθώσεις που παρατείνονται, σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, εφ' όσον το μίσθιο βρίσκεται σε περιοχή που ο προσδιορισμός του μισθώματος γίνεται κατά την παράγραφο 1 του άρθου 7 του ν. 1703/1987, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 22 του ν. 1810/1988, το άρθρο 2 του ν. 1875/1990 και το άρθρο 2 του ν. 1898/1990, ο μισθωτής υποχρεούται από 1.7.1991 να καταβάλλει το κατά την 30.6.1991 νόμιμα καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα, προσαυξημένο κατά 12%.

β) Το μίσθωμα, όπως διαμορφώνεται κατά το προηγούμενο εδάφιο, προσαυξάνεται από 1.7.1992 κατά 8%,

γ) Προκειμένου περί μισθώσεων που συνάπτονται μετά την 1.7.1991 και δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις του άρθρου 3 του παρόντος νόμου, η κατά το εδάφιο α' της παραγράφου αυτής αύξηση υπολογίζεται επί του μισθώματος, το οποίο προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 7 του ν. 1703/1987 με συντελεστή απόδοσης 7% επί της τιμής εκκίνησης που ίσχυε την 31.12.1990.

δ) Στις μισθώσεις που το μίσθιο βρίσκεται σε περιοχές όπου δεν έχει επεκταθεί η εφαρμογή του άρθρου 41 του ν. 1249/1984, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του ν. 1473/1984, ο μισθωτής υποχρεούται από 1.7.1991 να καταβάλλει το κατά την 30.6.1991 νόμιμα καταβαλλόμενο μηνιαίο μίσθωμα προσαυξημένο κατά ποσοστό 12%. Το μίσθωμα αυτό από 1.7.1992 προσαυξάνεται κατά 8%.

ε) Για τις μισθώσεις που ο χρόνος λήξης τους επέρχεται μετά την 1.7.1991 το κατά τα εδάφια α', β' και δ' της παραγράφου αυτής καθοριζόμενο μίσθωμα καταβάλλεται μετά τη λήξη τους.

στ) Στις μισθώσεις, που συνάπτονται μετά την 1.7.1991 σε περιοχές που δεν έχει επεκταθεί η εφαρμογή του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 και δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις του άρθρου 3 του παρόντος, εφαρμόζεται το άρθρο 7 παρ. 2 του ν. 1703/1987.

Άρθρο 3

Εξαιρέσεις μισθώσεων ακινήτων

Το άρθρο 3 του ν. 1898/1990 αντικαθίσταται ως ακολούθως:

«Εξαιρούνται των διατάξεων των άρθρων 1 και 2 του παρόντος νόμου οι κατωτέρω κατηγορίες ακινήτων, των οποίων η μισθωτική σχέση διαμορφώνεται ελεύθερα από 1.7.1991:

α) Νεόδμητες κατοικίες ή κατοικίες το πρώτον μισθούμενες, που αποκτήθηκαν μέσα στην τελευταία προ της ισχύος του νόμου αυτού 5ετία, κατοικίες οι οποίες αποδεδειγμένα έχουν παραμείνει κενές τουλάχιστον ένα έτος και κατοικίες οι οποίες αποδεδειγμένα αποδεσμεύονται, για λόγους οφειλομένους στο μισθωτή.

β) Κατοικίες αντικειμενικής αξίας τουλάχιστον 30.000.000 δραχμών, εξαιρουμένων των ήδη μισθωμένων σε πολυτέκνους, στο Δημόσιο, σε Ν.Π.Δ.Δ. ή κοινωφελή ιδρύματα του ν. 2039/1939.

γ) Κατοικίες που αποκτήθηκαν μετά την 1.9.1989 από ομογενείς ή Έλληνες ναυτικού ή από τους συζύγους τους ή από τα ανήλικα τέκνα τους αποδεδειγμένα με εισαγωγή συναλλάγματος, το οποίο αντιστοιχεί τουλάχιστον στα 2/3 της αξίας τους.

δ) Κατοικίες που έχουν χαρακτηρισθεί ως διατηρητέες.

ε) Κατοικίες που ο μισθωτής ή ο σύζυγος αυτού ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν στην ίδια πόλη ή προάστιό της ιδιόκτητη κατοικία η οποία καλύπτει τις οικογενειακές ή ατομικές ανάγκες στέγασής του, κατά τις διατάξεις του άρθρου 14 παρ. 3 του ν. 1591/1986, όπως έχει αντικατασταθεί από την παρ. 2 του άρθρου 14 του ν. 1882/1990 ή εν πάση περιπτώσει είναι μεγαλύτερη η ιδιόκτητη κατοικία από τη μισθωμένη.

στ) Κατοικίες εμβαδού τουλάχιστον 120 τετραγωνικών μέτρων, όπως το εμβαδόν ορίζεται στο συμβόλαιο κτήσεως, εξαιρουμένων των ήδη μισθωμένων σε πολυτέκνους, στο Δημόσιο, σε Ν.Π.Δ.Δ. ή κοινωφελή ιδρύματα του ν. 2039/1939.

Σε περίπτωση καταγγελίας της μίσθωσης κατοικιών, που κατά το παρόν διαμορφώνουν ελεύθερα τη μισθωτική σχέση, τα αποτελέσματά της επέρχονται μετά πάροδο τριών μηνών από ταύτης».

Άρθρο 4

Μισθώσεις ακινήτων, που υπάγονται στις διατάξεις του ν. 813/1978, ενώ από την κατασκευή τους προορίζονται για κατοικία, εξαιρούνται από τις διατάξεις περί αναγκαστικής παράτασης της διάρκειάς τους και μπορούν να καταγγελθούν από τον εκμισθωτή μετά τη λήξη της συμβατικής τους διάρκειας, όχι όμως πριν από την πάροδο εξαετίας από την έναρξή τους, εάν ο εκμισθωτής δηλώσει εγγράφως προς το μισθωτή ότι εντός έξι (6) μηνών από την απόδοση του μισθίου, αυτό θα επισκευαστεί, ώστε να μπορεί να χρησιμοποιηθεί ή εκμισθωθεί ως κύρια κατοικία, απαγορευομένης της εκμισθώσεως εκ νέου για επαγγελματική στέγη, τουλάχιστον επί τριετίαν. Η μισθωτική σχέση των νέων μισθώσεων των ακινήτων αυτών διαμορφώνεται ελεύθερα.

Σε περίπτωση μη τήρησης των παραπάνω όρων από τον εκμισθωτή, εφαρμόζονται ανάλογα οι παράγραφοι 4, 5 και 6 του άρθρου 13 του ν. 813/1978.

Τα αποτελέσματα της καταγγελίας του παρόντος άρθρου επέρχονται

μετά πάροδο έξι (6) μηνών από ταύτης.

Το δικαστήριο μπορεί, με αίτηση του μισθωτή, εκτιμώντας τις κατά περίπτωση ειδικές συνθήκες, να παρατείνει το χρόνο επέλευσης των αποτελεσμάτων της καταγγελίας μέχρι τρεις μήνες.

Μέχρι τότε καταβάλλεται το μίσθωμα, που προσδιορίζεται από τις ισχύουσες διατάξεις».

Άρθρο 5

Η παράγραφος 2 του άρθρου 3 του ν. 1703/1987 αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Αν το δικαίωμα της ιδιοκατοίκησης ασκείται υπέρ συζύγου, τέκνου ή γονέα, είναι απαράδεκτη η συζήτηση της αγωγής, εφόσον δεν προσκομίζεται έγγραφη δήλωση των προσώπων αυτών που να βεβαιώνει την πρόθεσή τους αυτή. Η δήλωση μπορεί να γίνει και προφορικά στο δικαστήριο κατά τη συζήτηση της αγωγής. Το δικαστήριο ελέγχει την αληθή πρόθεση και τη δυνατότητα του προσώπου υπέρ του οποίου ασκείται το δικαίωμα της ιδιοκατοίκησης, δυνάμενο να διατάξει την αυτοπρόσωπο ενώπιόν του εμφάνισή του».

Άρθρο 6

Το εδάφιο β' της παραγράφου 1 του άρθρου 7 του ν. 1703/1987 αντικαθίσταται ως εξής:

β) Ο συντελεστής παλαιότητας ορίζεται για μίσθια μέχρι 5 ετών (1), από 5-15 ετών (0,9), από 15-20 ετών (0,8) και από 20 ετών και άνω (0,7). Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά δύο έτη από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή από την τελευταία αναθεώρησή της ή από την έκδοση πράξης νομιμοποίησης για αυθαίρετα κτίσματα».

Άρθρο 7

Η παράγραφος 2 του άρθρου 9 του ν. 1703/1987, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 4 του ν. 1898/1990, αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Δικαστική απόφαση, που διατάσσει απόδοση μισθίου το οποίο χρησιμοποιείται ως κύρια κατοικία, μπορεί να παρέχει προθεσμία μέχρι έξι μήνες από την έκδοσή της για την εκτέλεσή της, εφ' όσον κατά την κρίση του δικαστηρίου συντρέχουν ειδικοί λόγοι. Σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να εκτελεσθεί η απόφαση που διατάσσει απόδοση μισθίου πριν παρέλθουν σαράντα μέρες από την επίδοση της επιταγής.

Το άρθρο 69 του Κ. Πολ. Δικ. δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις άσκησης αγωγής για απόδοση του μισθίου κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου».

Άρθρο 8

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από την 1η Ιουλίου 1991.

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 21 Ιουνίου 1991

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΕΜΠΟΡΙΟΥ

ΑΘ. ΞΑΡΧΑΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους

Αθήνα, 24 Ιουνίου 1991

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΑΘΑΝ. ΚΑΝΕΛΛΟΠΟΥΛΟΣ

ΑΠΟ ΤΟ ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ